



DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Občina Šmarje pri Jelšah
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah
obcina@smarje.si

Številka: 35034-99/2023-2550-2
Datum: 17. 7. 2023

Zadeva: **Konkretna smernice za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorgarjeva domačija II., občina Šmarje pri Jelšah (ID: 3565)**

Zveza: Vloga pooblaščenega podjetja AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšak
Trateški s. p., z dne 12. 6. 2023

1. Vloga občine

Pooblaščenno podjetje AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšak Trateški s. p. je z e vlogo z dne 12. 6. 2023 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosila za konkretne smernice za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorgarjeva domačija II. (v nadaljnjem besedilu: OPPN Lorgarjeva) s področja urejanja prostora. Vlogi je bila priložena pobuda oz. strokovne podlage za pripravo OPPN Lorgarjeva, ki ga je izdelalo podjetje AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšak Trateški s. p., Celje, odgovorna vodja projekta Aleksandra Dobrotinšek Trateški, univ. dipl. inž. arh., A, ZAPS-0498, št. naloge 129/23, junij 2023.

Iz gradiva je razvidno, da se na območju enote urejanja prostora ŠM01/2 (CU), ŠM03/2 (SB) in ŠM03/4 (SS) z OPPN želi urediti prostor za dva večstanovanjska objekta, šest enostanovanjskih objektov in niz turističnih objektov s servisnim objektom.

V digitalni obliki je bilo predloženo gradivo, ministrstvo je predmetnemu prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko 3565.

Uporabljene kratice pomenijo:

OPN občinski prostorski načrt
OPPN občinski podrobni prostorski načrt
EUP enota urejanja prostora
PNRP podrobnejša namenska raba prostora
CU osrednja območja centralnih dejavnosti
SB stanovanjske površine za posebne potrebe
SS stanovanjske površine.

2. Postopek OPPN po ZUreP-3

Dne 1. 6. 2022 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). Prvi odstavek 129. člena ZUreP-3 določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3.

Za sprejet sklep o pripravi se šteje, ko je ta sprejet s strani župana in objavljen v uradnem glasilu in uveljavljen. Objava sklepa v uradnem glasilu ni zgolj v funkciji (naknadnega) obveščanja javnosti o že sprejetem oziroma veljavnem aktu župana, temveč gre za njegov konstitutivni element.

Ministrstvo je občine v dopisu št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022, ki je bil posredovan vsem občinam, podalo *Usmeritve za postopek priprave in sprejetje OPPN v skladu z ZUreP-3 – do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja*. Dopis je objavljen na spletni strani na naslovu:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf

3. Usmeritve ministrstva s področja prostorskega razvoja

Ministrstvo občini predlaga, da pri pripravi OPPN upošteva usmeritve ter poudarke iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega razvoja:

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 v *II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED* v 2. poglavju: *TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA* določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je pri pripravi OPPN treba upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev je zlasti treba biti pozoren na pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, na prepoznavnost naselij in krajine, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev in na merila za določanje gradbenih parcel stavb.

V gradivu je predstavljeno upoštevanje vedut na bližnje območje kulturne dediščine ob tem je za oblikovanje prepoznavnosti naselja tudi ohranjanje obstoječe tipologije, ki ga naj gradivo pripravi in predstavi.

V gradivu naj bodo podane kratke opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.

Ministrstvo svetuje, da se upoštevajo tudi priročniki v okviru "Priporočil za prostorsko načrtovanje", ki so del državnega prostorskega reda in so objavljeni na spletni strani ministrstva:

<https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/>

3.2 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

V skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
- pravila za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (53. člen);
- pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
- pravila za načrtovanje drugih javnih prostorov (96. člen);
- pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen)
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

Pripravljenec naj pri pripravi osnutka OPPN Lorgarjeva preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter po potrebi gradivo dopolni z morebitnimi manjkajočimi vsebinami. V strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva, je treba odločitve v OPPN utemeljiti v skladu z navedenimi členi PRS.

Potrebni oporni zidovi se načrtujejo v okviru OPPN Lorgarjeva in ne morejo biti predmet kasnejšega načrtovanja.

3.3 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

Območje OPPN Lorgarjeva zajema podenote urejanja prostora z oznako: ŠM 01/2 s PNRP CU, ŠM 03/2 s PNRP SB in ŠM 03/4 s PNRP SS. V tem območju se predvideva gradnja dveh večstanovanjskih objektov (K+P+2) na območju s PNRP CU in SB, šest enostanovanjskih objektov in niz turističnih objektov s servisnim objektom pa na območju s PNRP s SS. Iz predloženega gradiva je razvidno, da se turističnih objektov na območju PNRP z oznako SS v OPN Šmarje pri Jelšah ne predvideva oziroma skladnosti z OPN v tem delu ni ali pa ni pojasnjena.

Usmeritev oblikovanja ravnih streh za vse stavbe na območju OPPN Lorgarjeva ni obrazložena. OPN Šmarje pri Jelšah pa za OPPN poda usmeritev, da se območje pričakuje višjo gostoto pozidave ob upoštevanju obstoječe tipologije pozidave. Izdelovalec OPPN Lorgarjeva oblikovanja iz splošnih pogojev OPN Šmarje pri Jelšah ni predstavil. Utemeljitev in predstavitev oblikovanja objektov je za pripravo predvidenega OPPN pomanjkljiva in skladnost ni pojasnjena, kar naj se v naslednji fazi popravi.

3.4 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Do uveljavitve podzakonskega akta, ki bo določal vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3, se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Po določbah 3. odstavka 2. člena Pravilnika o OPPN, se OPPN lahko izdela za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če to ni določeno v OPN in se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

V gradivu je treba odstopanja meje območja urejanja OPPN obrazložiti in utemeljiti skladno z navedenimi predpisi. Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je pravilnik ustrezno upoštevan.

3.5 Spremljajoče gradivo

ZUreP-3 v 55. členu določa spremljajoče gradivo prostorskega akta, kar je treba upoštevati pri pripravi OPPN. V skladu z določbami 68. člena ZUreP-3 se v postopku priprave OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike.

3.6 Strokovne podlage in variantne rešitve

Pri pripravi strokovnih podlag naj občina upošteva določbe ZUreP-3 v IV. delu: *PROSTORSKO NAČRTOVANJE* v 2. poglavju: *STROKOVNE PODLAGE* (predvsem 63. in 64. člen).

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi osnutek OPPN tako, da bodo upoštevana pravila PRS, določbe Pravilnika o OPPN, skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-3.

Pripravila:

Špela Komac Sušnik
višja svetovalka I

Lidija Brin
vodja Sektorja za občinsko prostorsko
načrtovanje in zemljiške ukrepe

Poslati elektronsko:

- AD arhitekturno delo, Šercerjeva 10a, 3000 Celje, sandra.dobrotinsek@gmail.com,
- obcina@smarje.si